

# Ansprüche und Erwartungen an den Bauherrenberater

**Hans-Rudolf Schalcher**  
**Prof. em. Dr. sc. techn. ETH Zürich**  
**7. September 2010**





## Was tut der Bauherrenberater?

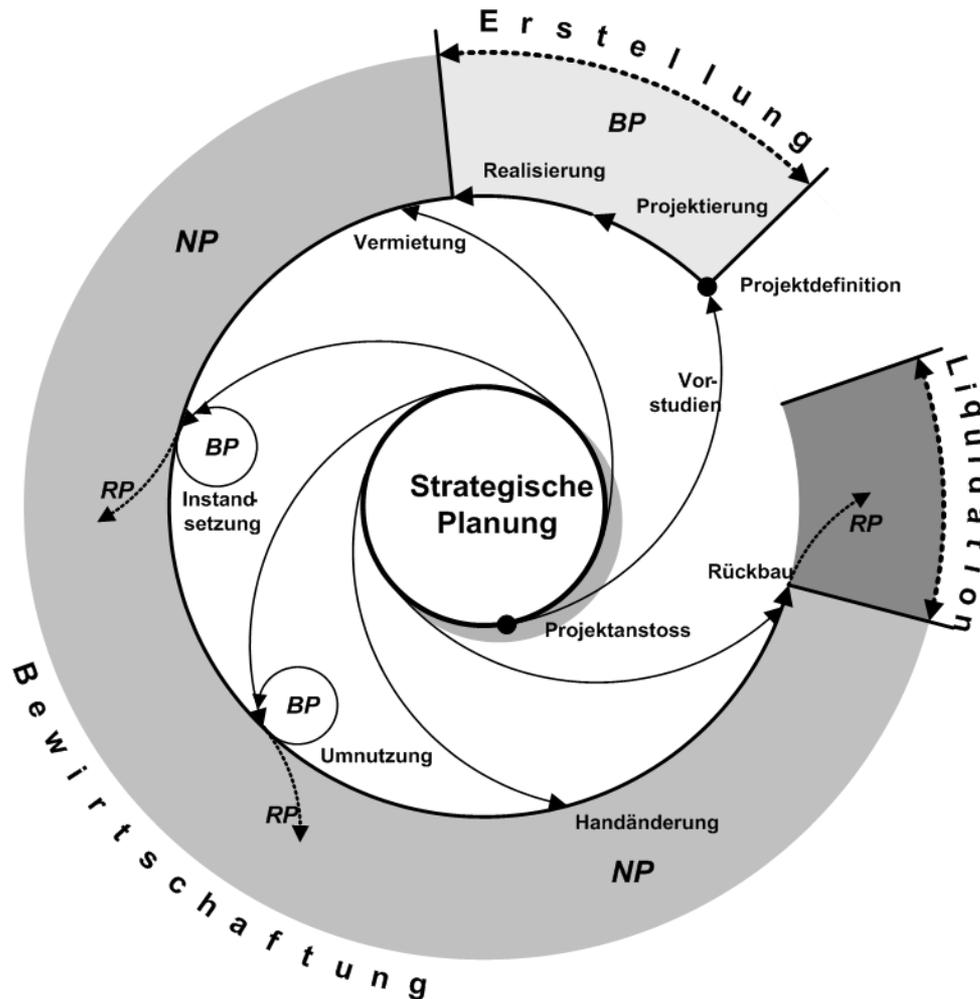
Der Bauherrenberater ist weder Gesamtleiter noch Architekt, Anlageberater, Immobilienhändler oder Projektentwickler.

Der Bauherrenberater unterstützt oder vertritt den Bauherrn im Zusammenhang mit seiner Bauabsicht!

## Genesis des Bauherrenberaters

ab ca. 1980	Rasch wachsender Bedarf nach Beratungsleistungen für Bauherren
bis 1986	Eldorado der Bauherrenberatung
1986	Gründung des Schweizerischen Verbands unabhängiger Bauherrenberater (SVUB)
1993	Anschluss an SVIT und Bildung der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB)
1996	Handbuch für Bauherrenberater (1. Auflage)
2002	Handbuch für Bauherrenberater (2. Auflage)
2009	Handbuch für Immobilienmanagement (1. Auflage)
heute	rund 100 Mitglieder

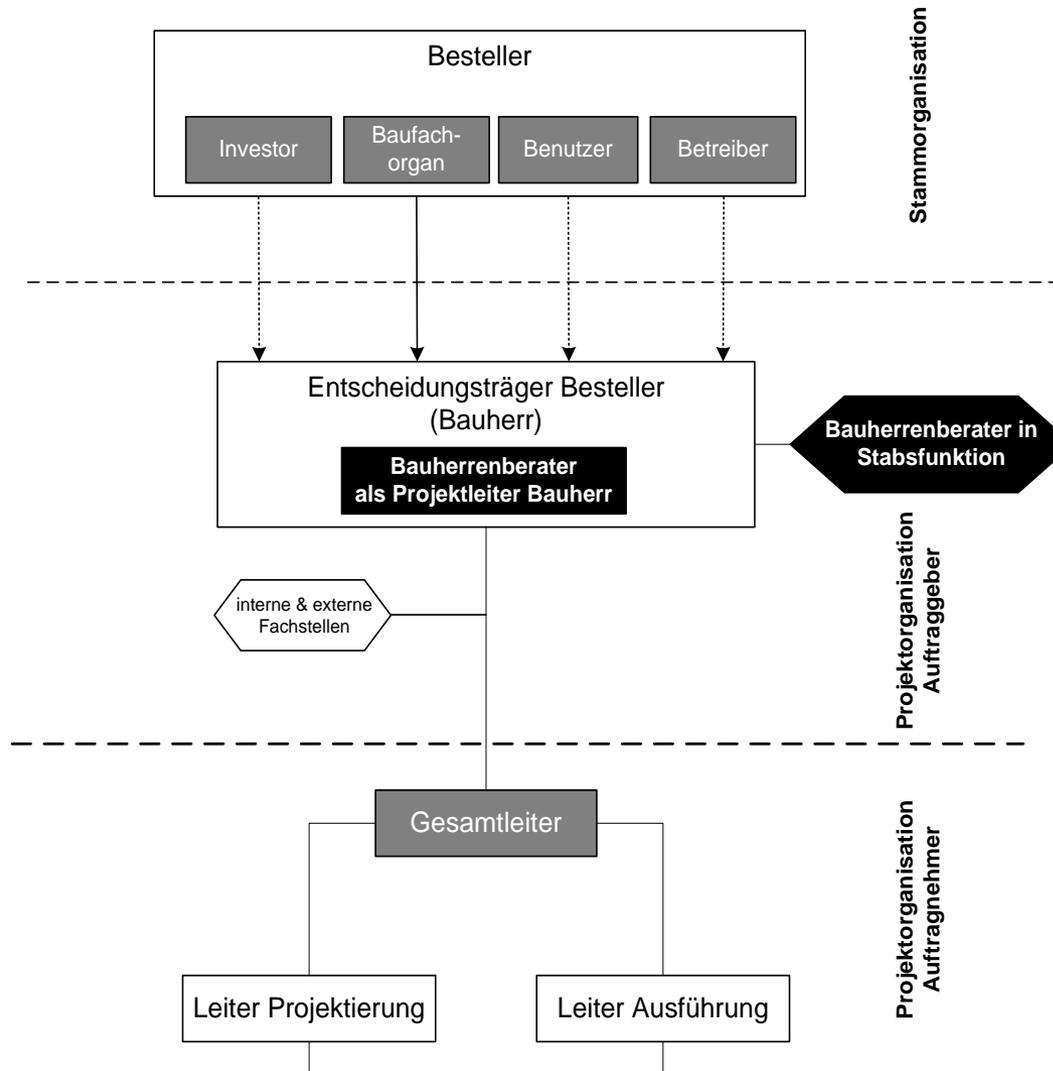
# Wann kommt der Bauherrenberater zum Einsatz?



## Legende

- BP:** Bauprozess
- NP:** Nutzungsprozess
- RP:** Rückbauprozess

# Rollen des Bauherrenberaters



## Nicht delegierbare Aufgaben des Bauherrn (Besteller)

- Gesamtverantwortung für die Definition, Projektierung und Ausführung eines Bauvorhabens
- Wahl der Bauherren-seitigen Projektorganisation und Besetzung der Schlüsselpositionen
- Wahrnehmung und Koordination der Bestellerinteressen (Investor, Benutzer, Betreiber)
- Beschaffung des Grundstücks
- Sicherstellung der Finanzierung und der Liquidität
- Wahl der Auftragnehmer-seitigen Projektorganisation
- Beauftragung und Abgeltung der Berater, Planer, Unternehmer und Lieferanten
- Öffentlichkeitsarbeit
- Abnahme des fertigen Werkes

## Aufgaben des Bauherrenberaters (Stabsfunktion)

- **Unterstützung des Bauherrn** bzw. des Projektleiters Bauherr bei der Bearbeitung seiner Aufgaben sowie bei der Entscheidungsvorbereitung und Entscheidungsfindung
- Beratung bezüglich Vertragsmanagement (Ausschreibung, Vergabe, Vertragsabschluss und Vertragsumsetzung)
- Übergeordnetes Projektcontrolling (Überwachung der Leistungen, Qualität, Kosten und Termine auf Stufe Bauherr)
- Ständige Optimierung der Projektziele und Projektlösungen
- Beratung des Bauherrn in Rechts- und Verfahrensfragen
- Beratung des Gesamtleiters im Hinblick auf die zielgerichtete Projektabwicklung

# Aufgaben des Bauherrenberaters als Projektleiter Bauherr (Linienfunktion)

- **Vertretung des Bauherrn** in allen Belangen nach Massgabe der vereinbarten Delegation
- Übergeordnete Projektleitung und -steuerung
- Gewährleistung der Einhaltung der Projektanforderungen (Leistung, Qualität, Kosten und Terminen)
- Aufgaben des Bauherrenberaters in Stabsfunktion

# Fachkompetenzen des Bauherrenberaters KUB

- Kenntnis der Problematik und Sprache des Bauherrn
- Marktbeurteilung
- Analyse und Beurteilung von Bauprojekten
- Projektmanagement
- Bewirtschaftung von Hochbauten
- Privatrecht, insbesondere Vertrags- und Gesellschaftsrecht
- Projektfinanzierung
- Kommunikations- und Teamfähigkeit

## Erwartungen an den Bauherrenberater

- Unabhängigkeit
- Integrität
- Loyalität gegenüber allen Planungs- und Baubeteiligten
- Führungs- und Entscheidungskompetenz
- Innovationskraft
- Durchsetzungsvermögen

# In welchen Fällen soll ein Bauherrenberater beigezogen werden?

Nicht bei jedem Bauvorhaben!

Sondern nur, falls Kompetenzen und/oder Kapazitäten fehlen!

→ Bei den meisten Bauvorhaben, die von nicht professionellen Bauherren ausgelöst werden.

Der Bauherrenberater ersetzt den Bauherrn nicht!

# Chancen und Gefahren beim Beizug eines Bauherrenberaters

- + Bauherr gewinnt Fachkompetenz.
- + Bauherr kann sich entlasten und sich weiterhin seinem Kerngeschäft widmen.
- + Bauherr kann sich auf seine nicht delegierbaren Aufgaben konzentrieren.
- Bauherr verabschiedet sich von seinem Bauvorhaben.
- Konfliktpotenzial zwischen Bauherrenberater und Gesamtleiter



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Prof. Dr. Hans-Rudolf Schalcher**  
**ETH Hönggerberg**  
**CH- 8093 Zürich**  
**[schalcher@ibi.baug.ethz.ch](mailto:schalcher@ibi.baug.ethz.ch)**